

□ Книга-пособие

- **"Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. Практическое пособие для разработки землеустроительной и кадастровой документации"** - М.: Юни-пресс, 2015. 5-е изд. в 2-х томах (всего 1280 стр. формата А4.)
- **При подготовке 5-го издания использовали опыт выполнения землеустроительных и иных работ для ОАО «Газпром», ОАО «Роснефть», ОАО «Транснефть», ОАО «Связьтранснефть», ОАО «ФСК ЕЭС», Росавтодор, Росжелдор и нормативные документы Рослесхоза, Минстрой России, Минобороны России, Минэкономразвития России, Росреестра, ФГБУ ФКП Росреестра, Ростехнадзор, Роснедра, Роспотребнадзор, Росприроднадзор и др..**

□ ООО «Главземпроект» представляет

- Книга-пособие: **"Предоставление земельных участков для строительства объектов нефтегазового комплекса, промышленности, транспорта, линий связи и электропередачи. Практическое пособие для разработки землеустроительной и кадастровой документации"** - М.: Юни-пресс, 2015. В 2-х томах (всего 1280 стр. формата А4.)
 - Книга учитывает изменения земельного, лесного и градостроительного законодательства вступающего в силу с 1 марта 2015 года.
 - В книге дается подробная информация о том, что делать и с чего начать, чтобы выбрать земельный участок для строительства и оформить на него права. Даем ссылки на нормативные правовые акты РФ. Приводим примеры оформления документов.

□ ООО «Главземпроект» представляет книгу-пособие в
2-х томах



**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА,
ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, ЛИНИЙ
СВЯЗИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ**

**(Практическое пособие для разработки
землеустроительной и кадастровой
документации)**
Том 1 (в 2-х томах)

**ИЗДАНИЕ ПЯТОЕ,
ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ**



**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА
ОБЪЕКТОВ НЕФТЕГАЗОВОГО КОМПЛЕКСА,
ПРОМЫШЛЕННОСТИ, ТРАНСПОРТА, ЛИНИЙ
СВЯЗИ И ЭЛЕКТРОПЕРЕДАЧИ**

**(Практическое пособие для разработки
землеустроительной и кадастровой
документации)**
Том 2 (в 2-х томах)

**ИЗДАНИЕ ПЯТОЕ,
ПЕРЕРАБОТАННОЕ И ДОПОЛНЕННОЕ**



□ Книга содержит рекомендации



Первое издание книги вышло в **1998** году по заказу ОАО Магистральные нефтепроводы «Дружба»

МАГИСТРАЛЬНЫЕ НЕФТЕПРОВОДЫ



"ДРУЖБА"



Основные проблемы и вопросы, которые побудили к написанию книги в 1998 году:

- 1) упорядочивание процедуры оформления права на земельные участки в целях строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов нефтепровода с учетом действовавшего в то время земельного и иного законодательства РФ, а также регионального законодательства Самарской, Ульяновской, Пензенской, Тамбовской и др. областей, которое по отдельным вопросам противоречило федеральному законодательству;
- 2) упорядочивание расчетов убытков, включая упущенную выгоду, расчетов стоимости биологической рекультивации нарушенных земель и действовавших в то время расчетов потерь сельскохозяйственного производства.

Второе (2001 г.) и третье (2003 г.) издания книги выходили по заказу
**ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА
РОССИИ (РОСЗЕМКАДАСТР)**



Весь тираж книги был направлен в Комитеты по земельной реформе и земельным ресурсам субъектов РФ и муниципальных районов для использования в качестве практического пособия при подготовке землеустроительной документации и контроле за выполнением землеустроительных работ.

Четвертое (2007 г.) и пятое (2015 г.) издания книги вышли при поддержке
Государственного университета по землеустройству (г.
Москва)



Пятое (2015 г.) издание книги вышло при поддержке Государственного университета по
землеустройству
(г. Москва), Национального союза землеустроителей России, ООО
«Главземпроект», ООО «Геотрансинжиниринг»



Adot

ан



При работе над книгой автором учитывался личный опыт:

- выполнения работ по оформлению прав на земельные участки в целях строительства объектов в разных регионах Российской Федерации;
- составления методических рекомендаций по заказу ОАО «Газпром», ОАО «Роснефть», ОАО «АК «Транснефть», Минтранса России и ГК «Олимпстрой»;
- общения с участниками специальных курсов и семинаров, которые проводились по отводам земельных участков для строительства

Книга-пособие предназначена землеустроителям, кадастровым инженерам, проектировщикам и изыскателям, а также инвесторам, желающим приобрести земельные участки для строительства



□ При подготовке 5-го издания использовано свыше 4000 федеральных законов, постановлений Правительства РФ, распоряжений, приказов, правил, инструкций и других нормативных документов по темам градостроительства, землеустройства, государственного кадастра недвижимости, недропользования, лесных, водных и природоохранных отношений, а также примеры и опыт выполнения работ в разных регионах РФ.

Книга-пособие содержит инструкции, рекомендации и практические примеры по оформлению документации

Книга переработана и дополнена с учетом изменений земельного, градостроительного, лесного, водного законодательства, законодательства о недрах, об охране памятников, истории и культуры, природоохранного и иного законодательства Российской Федерации, вступающего в силу с 1 марта 2015 года, связанного с предоставлением земельных участков для размещения объектов капитального строительства на землях населенных пунктов, сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых природных территорий и объектов.

В книге изложены действующие нормативные требования, порядок и методы разработки и оформления землеустроительной, кадастровой, градостроительной и иной документации по изъятию (выкупу) и предоставлению земельных участков для строительства (отвод земель) с учетом постановлений, приказов, распоряжений, правил, инструкций и положений, дополнительно принятых Правительством Российской Федерации и исполнительными органами государственной власти в пределах их полномочий, подзаконных нормативных правовых актов, во исполнение федеральных законов и указов Президента Российской Федерации по темам градостроительства, землеустройства, государственного кадастра недвижимости, недропользования, лесных, водных и природоохранных отношений.

В книге-пособии даны ответы на вопросы:

«Что делать?» и «С чего начать?»

- Как для начинающих, так и для опытных специалистов приведена и описана последовательность действий:
 - начиная с обоснования и расчета испрашиваемой площади, подготовки заявления о предоставлении земельного участка,
 - и кончая процедурой изменения разрешенного использования земельного участка и переводом в другую категорию земель.

В книге-пособии подробно описано как использовать градостроительную документацию и вносить в нее изменения в целях размещения и строительства объекта



Для размещения объекта используют:

- ▣ генпланы населенных пунктов,
- ▣ схемы территориального планирования муниципального района,
- ▣ проекты планировки территории и др.

В случае необходимости вносят изменения в указанные документы.

Об этом подробно сказано в книге, а также о том, как получить:

- ▣ разрешение на строительство объекта,
- ▣ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Особое внимание уделено процедуре оформления земельных участков для строительства на землях сельскохозяйственного назначения



- - находящихся в долевой собственности граждан;
- - находящихся в государственной и муниципальной собственности;
- - используемых или неиспользуемых гражданами или юридическими лицами.

Приводим примеры оформления протоколов собраний, решений органов исполнительной власти и других документов.

В книге содержатся ответы на вопросы как производится оформление в аренду лесных участков

- обоснование и выбор лесных участков для строительства;
- составление акта натурного технического обследования лесных участков и утверждение проекта лесного участка;
- принятие решения о предоставлении лесного участка в аренду и заключение договора аренды лесных участков;
- разработка проекта освоения лесов и его государственная экспертиза;
- составление декларации по использованию лесных участков;
- перевод лесных участков из категории земель лесного фонда в другую категорию;
- приведены практические примеры оформления землеустроительных и иных документов, включая сведения о наиболее распространенных ошибках и замечаниях.



Предоставление для строительства земель водного фонда

Все о предоставлении водных объектов в пользование при строительстве объектов, об установлении ограничений по использованию земельных участков, входящих в состав береговой полосы или прибрежной защитной полосы, или водоохранной зоны водного объекта сказано в главе 8 книги-пособия



Специальный раздел в книге посвящен вопросам, связанным с недропользованием и строительством



- При размещении объектов учитывается наличие или отсутствие полезных ископаемых на занимаемом участке.
- Порядок получения разрешения на проведение геологических изысканий и разрешения на строительство объекта в местах залегания полезных ископаемых
- Оформление горного отвода, получение лицензии на пользование недрами и др.

В книге дано подробное описание **Технического задания** на землеустроительные и кадастровые работы

- Техническое задание является важнейшим документом, прилагаемым к Договору подряда на выполнение землеустроительных, кадастровых и геодезических работ.
- Как правильно составить техническое задание, что оно должно содержать для всех стадий и этапов, а также категорий земель - об этом подробно сказано в книге.
- Название и содержание работ выверено и представлено с учетом требований земельного и иного законодательства.



В книге подробно рассмотрено содержание разделов технического задания от выбора земельного до ввода объекта в эксплуатацию ■

1. Подготовительные работы. Оформление запроса, обращение, получение, сбор, анализ и систематизация исходных данных, материалов и документов:
2. Образование земельных участков. Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка.
3. Внесение изменений в схему территориального планирования муниципального района, разработка (или внесение изменений) проекта планировки территории, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка
4. Выполнение расчетов стоимости возмещения убытков, включая упущенную выгоду, затрат на рекультивацию нарушенных земель, арендной платы или выкупной цены
5. Выбор места размещения объекта на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в долевой собственности граждан
6. Выбор места размещения объекта на землях сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, государственной и (или) муниципальной собственности
7. Предоставление лесного участка в аренду для строительства и эксплуатации объекта без перевода из состава земель лесного фонда в другую категорию
8. Исполнительная геодезическая съемка построенного объекта и (или) объекта незавершенного строительства

В книге подробно рассмотрено содержание разделов технического задания от выбора земельного до ввода объекта в эксплуатацию ■

9. Изготовление межевого плана и сопровождение процедуры постановки земельного участка на государственный кадастр недвижимости
10. Состав работ по переводу лесного участка из категории земель лесного фонда в категорию земель промышленности и иного специального назначения для строительства и эксплуатации объекта
11. Выбор места размещения объекта на землях особо охраняемых природных территорий
12. Состав работ по заключению договоров аренды земельных участков на период строительства и эксплуатации объекта
13. Получение разрешения на строительство объекта
14. Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
15. Изготовление технического плана и сопровождение процедуры постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет
16. Государственная регистрация объекта недвижимости и сделок с ним
17. Передача земельного участка арендодателю или иному правообладателю после завершения строительства объекта

В книге сказано как определить стоимость землеустроительных, кадастровых, геодезических работ, проекта планировки и межевания территории



- Особое внимание уделено ценообразованию в кадастровой деятельности с учетом конкуренции, спроса и предложения, то есть ситуации на рынке кадастровых работ, цели и стратегии ценообразования, расходов и прибыли.
- Даны ответы на вопросы, зачем нужен договор подряда на выполнение кадастровых работ и как составляются сметы с использованием программы для автоматизированного расчета сметы: на инженерно-геодезические изыскания, землеустроительные и кадастровые работы (СМЕТА-2014), техническую инвентаризацию и технический план (СМЕТА-техплан), проект планировки территории, проект межевания территории, градостроительный план (СМЕТА-планировка)



Представляем компьютерные программы собственной разработки для автоматизированного расчета сметной стоимости работ (Свидетельство о регистрации в Роспатенте № 2014611949)

Программа "СМЕТА-2014" для расчета сметы и создания других документов к Договору на кадастровые, землеустроительные и геодезические работы на основании:

- 1) Приказа Минэкономразвития России «Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ в целях выдачи межевого плана» от 18 января 2012 г. N 14;
- 2) Сборника цен и общественно необходимых затрат труда (ОНЗТ) на изготовление проектной и изыскательской продукции землеустройства, земельного кадастра и мониторинга земель, М. 1996г;
- 3) Справочника базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания. Москва, Госстрой России, 2004.
- 4) Справочника базовых цен на инженерные изыскания для строительства. Инженерно-геодезические изыскания при строительстве и эксплуатации зданий и сооружений, Росстрой России, М, 2006.

Программа предназначена кадастровым инженерам, проектно-изыскательским предприятиям и заказчикам кадастровых и геодезических работ. <http://kladik.3dn.ru/index/smeta2013/0-4>.

Программа "СМЕТА-техплан" предназначена для расчета сметы и создания других документов к Договору на выполнение кадастровых работ по техническому обследованию объекта недвижимости для составления Технического плана (техплана) по нормам технической инвентаризации на основании: «Норм времени на выполнение работ по государственному техническому учету и технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности», утвержденных Приказом Госстроя России от 15.05.2002 N 79. Используются также региональные нормативы Московской области, Омской области, Республики Татарстан, города Екатеринбурга. Стоимость геодезической привязки определяется с использованием программы «СМЕТА-2014». <http://kladik.3dn.ru/index/smetabti/0-5>.

Программа "СМЕТА-планировка" для расчета сметы и создания других документов к Договору на выполнение проектных работ: проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов; документации территориального планирования; генеральных планов поселений.

Составляем сметы землеустроительных, кадастровых, геодезических работ, проекта планировки и межевания территории

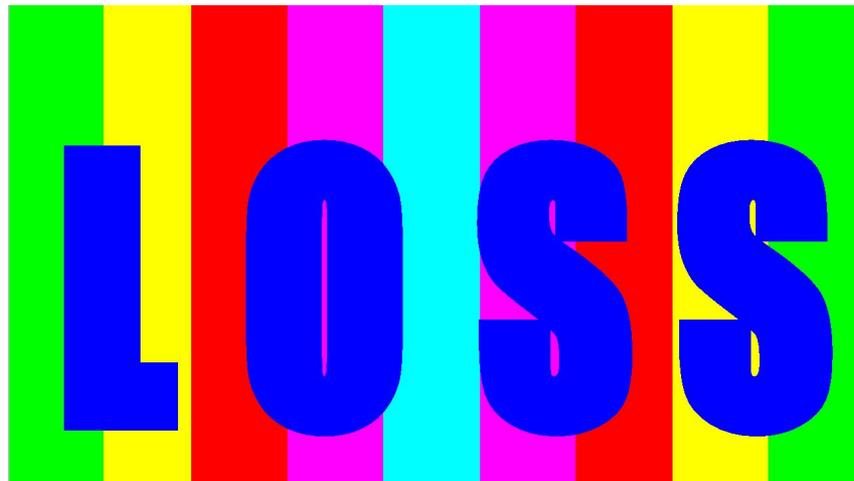
- Поможем составить сметы на кадастровые, землеустроительные и геодезические работы, в том числе межевой и технические планы, проект планировки территории, проект межевания территории, градостроительный план. для кадастровых инженеров, землеустроительной, геодезической и иной организации, органов местного самоуправления или конкурсной комиссии по конкретному объекту на территории Российской Федерации с учетом местных коэффициентов.

- Дополнительно о составлении сметы смотрите на сайте:
<http://kladik.3dn.ru/index/raschet/0-8>.

- **Вопрос:** что требуется для составления сметы по конкретному объекту, в том числе для участия в конкурсе?
- **Ответ:** техническое задание, а если его нет, то состав и объем работ (кол-во землепользователей, кол-во ЗУ, кол-во согласований, площадь в га, протяженность в км и др., то есть то, что известно накануне выполнения работ).

В книге-пособии дано описание программы **LOSS**

- Это расчет убытков,
- упущенной выгоды сельскохозяйственного производства
- Определение стоимости биологической рекультивации нарушенных земель



LOSS

Программа **LOSS**



- Цивилизованным способом
- выполняет объективные расчеты и
- решает спорные вопросы по
- определению стоимости убытков

Программа

The logo consists of the word "LOSS" in a bold, white, sans-serif font, centered within a solid blue rectangular box.

-
- Прошла испытания в жестких производственных условиях и широко применяется в 50 регионах Российской Федерации,
 - Программа Loss многократно окупится даже при расчете по одному объекту строительства,
 - Программа Loss - это экономия и рациональное использование средств, выделенных на строительство объектов.

Выбор места размещения объекта

При установлении места размещения объекта производится образование (формирование) земельного участка, как за счет свободных земель, так и за счет земельных участков, используемых другими лицами. Образование (формирование) земельного участка включает следующие действия:

- размещение площадного объекта или трассы линейного объекта, его охранной или санитарно-защитной зоны с соблюдением разрывов (минимальных расстояний) при строительстве;
- установление обладателей права на изымаемые земельные участки, условий и сроков их изъятия, занятия и использования предоставляемых земель;
- вычисление площади земельного участка, охранной зоны, санитарно-защитной зоны по видам земельных угодий, в том числе разделяемого и образуемого (формируемого), с составлением экспликации земель по обладателям права на земельные участки в разрезе категорий земель, видов разрешенного использования, установленных ограничений по использованию, публичных и частных сервитутов;
- определение размера убытков сельскохозяйственного производства, включая упущенную выгоду;
- определение арендной платы в целях использования лесного участка для строительства и эксплуатации объекта на землях лесного фонда, платы за пользование водными объектами, недрами и иными объектами;
- определение условий и сроков снятия, хранения (консервации) плодородного слоя почвы и порядка рекультивации нарушенных земель;
- определение стоимости земельного участка, земельного налога или арендной платы.

Соблюдение условий и требований по образованию земельного участка

При образовании (формировании) земельного участка для строительства объекта обязательным является соблюдение следующих условий и требований:

- в процессе проведения кадастровых работ должен быть выделен земельный участок, имеющий присущие только ему индивидуальные характеристики: местоположение, бесспорные границы, координаты поворотных точек;
- размер землепользования должен устанавливаться (или уточняться) с учетом действующих норм предоставления земель для заявленных целей и особенности территории;
- соблюдения норм безопасности эксплуатации объекта, природоохранных, градостроительных, санитарных, противопожарных, дорожных и иных норм и правил в соответствии с имеющейся землеустроительной и градостроительной документацией;
- при проектировании границ земельных участков под объектами недвижимости в них включаются площади, непосредственно занятые этими объектами, а также прилегающие территории, необходимые для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами. Одновременно устанавливаются границы земель, ограниченных в использовании и обремененных правами иных лиц;
- к каждому земельному участку обеспечивается безусловный доступ (проезд). Доступ к участкам обеспечивается как за счет земель общего пользования, так и за счет земель формируемых участков, а также путем установления сервитута для прохода или проезда;
- размеры и площади земельных участков должны соответствовать требованиям по их использованию согласно целевому назначению, в том числе и по минимальным размерам.

Образование земельного участка

В процессе образования (формирования) земельного участка для строительства объекта необходимо выполнить:

- разделение, объединение земельных участков, принадлежащих разным лицам (гражданам, юридическим лицам), государственным органам или муниципальным образованиям;
- установление границ с особым режимом использования: ограничениями (обременениями), сервитутами как на части территории земельного участка (пересечение или прохождение в полосе отвода объектов трубопроводного транспорта, линий связи и электропередачи и т.п.), так и в пользу земельного участка для проезда, прохода и создания охранной зоны, а также для автомобильных дорог федеральной собственности, придорожных полос и резервных зон;
- при разделе земельных участков учитывать пожелания обладателей прав на смежные земельные участки, а именно: производить обмен земельных участков и изменение границ в целях устранения недостатков в их расположении (чересполосицы, вклинивания, вкрапливания, дальнотемелья, изломанности и неудобств в использовании);
- по существующим объектам производится восстановление границ земельных участков (полосы отвода, охранной зоны, придорожной полосы, резервной зоны) в соответствии с ранее выданными правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами;
- разработку вариантов схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории для проведения согласований и последующего утверждения;
- публикацию в печати сообщения об образовании земельного для заявленных целей в случаях предусмотренных законодательством;
- обоснование целесообразности разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории или отсутствие такой целесообразности.

О доставке книги по регионам Российской Федерации

Доставка книги производится посылкой весом 2,550 кг. Для оформления счета и доставки указать:

- - наименование организации, юридический адрес, ИНН/КПП юрлица или Ф.И.О. физического лица;
- - фактический адрес для доставки (самый надежный адрес, можно домашний адрес, чтобы посылка дошла и не было ее возврата отправителю).



За доставкой можно следить по номеру почтового идентификатора в Интернете на сервере Почта России:
"Отслеживание почтовых отправлений"
<http://www.russianpost.ru/Tracking20>

О поставке книги по регионам Российской Федерации

Кадастровым инженерам и студентам и предоставляется скидка 20%

Заказы лучше направлять по электронной почте.
E-mail: semen785@yandex.ru
Справки по тел. 8-906-500 80-61
или 8-985-780-37-25
Дополнительная информация на сайте:
<http://kladik.3dn.ru/> или <http://kniga-5.ucoz.ru/>

Поставку книги-пособия производит
ООО "Торгово-издательская компания "ЮНИ-пресс"
Для оформления заказа и доставки указать:

Почтовый индекс (не примерный, а правильный)	Республика, край, область	Район, город, село	Улица, дом, квартира или офис	Наименование юридического или ФИО физического лица, ИНН/КПП для юридических лиц
Примечание: можно указать юридический адрес организации для оформления платежных документов и фактический адрес для доставки				

ЖЕЛАЮ УДАЧИ!

АВТОР

Книга-пособие
по отводу земель